

Esecuzione forzata

Inopponibile il pagamento anticipato dei canoni di locazione se la quietanza non è appositamente trascritta nei RR.II. prima del pignoramento

di Paolo Cagliari, Avvocato

Master di specializzazione

Codice degli appalti pubblici

Scopri di più

Cass. civ., sez. III, 24 settembre 2024, n. 25584 – Pres. Travaglio – Rel. Fanticini

Espropriazione immobiliare – Immobile locato – Pagamento anticipato dei canoni – Opponibilità – Trascrizione del contratto di locazione da cui risulti il pagamento anticipato – Insufficienza – Trascrizione della liberazione – Necessità

[1] *A norma dell'art. 2918 c.c., applicabile anche nell'espropriazione immobiliare del bene locato, il pagamento anticipato di canoni non scaduti alla data del pignoramento per un periodo eccedente i tre anni ha effetti liberatori nei confronti dei creditori e del custode giudiziario se la liberazione è trascritta prima del pignoramento con un'autonoma formalità pubblicitaria ex art. 2643, n. 9), c.c., non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo contratto di locazione da cui risulti il pagamento anticipato o la mera indicazione dell'evento solutorio nel cosiddetto quadro "D" della nota.*

Espropriazione immobiliare – Immobile locato – Pagamento dei canoni all'esecutato – Efficacia liberatoria – Condizioni

[2] *Nel corso del processo esecutivo, il pagamento di canoni di locazione eseguito dal conduttore all'esecutato-locatore, prima della designazione del custode giudiziario o della conoscenza della surroga nella custodia, ha efficacia liberatoria nei confronti della procedura a condizione che sussistano i requisiti della fattispecie di cui all'art. 1189 c.c. e, cioè, se il pagamento a favore del creditore apparente è dimostrato con prova documentale munita di data certa ex art. 2704 c.c. – senza che possa attribuirsi valore confessorio, nei confronti del custode giudiziario, a quietanze rilasciate dall'esecutato o a dichiarazioni giudiziali rese da quest'ultimo – ed è stata provata la buona fede del conduttore.*

CASO

Il custode giudiziario intimava sfratto per morosità al conduttore dell'immobile pignorato, che lo deteneva in forza di contratto ultranovennale trascritto prima del pignoramento, sostenendo che non fossero opponibili né il pagamento anticipato dei canoni all'esecutata, perché non trascritto ai sensi dell'art. 2918 c.c., né le quietanze rilasciate dalla locatrice.

Il Tribunale di Latina respingeva le domande del custode, mentre la Corte d'appello di Roma, riformando l'impugnata sentenza di primo grado, dichiarava risolto il contratto di locazione, ordinava il rilascio dell'immobile e condannava il conduttore a pagare al custode i canoni maturati successivamente alla trascrizione del pignoramento fino all'effettivo rilascio.

La pronuncia veniva gravata con ricorso per cassazione.

SOLUZIONE

[1] [2] La Corte di cassazione ha respinto il ricorso, affermando che il pagamento anticipato dei canoni per un periodo eccedente i tre anni, per essere opponibile, deve formare oggetto di trascrizione (autonoma rispetto a quella del contratto di locazione ultranovennale) e che il pagamento eseguito in favore del locatore dopo la nomina del custode giudiziario può considerarsi liberatorio se attestato da atto avente data certa e se è provata la buona fede del conduttore.

QUESTIONI

[1] [2] Il pignoramento di un bene si estende automaticamente ai suoi frutti civili, in forza della regola dettata dall'art. 2912 c.c.: in caso di espropriazione immobiliare, dunque, sono assoggettati al vincolo anche i canoni di locazione, che debbono essere incamerati dal custode affinché vengano conservati a beneficio della massa dei creditori, onde concorrere a formare, unitamente al ricavato dalla vendita, la massa attiva da distribuire una volta liquidato il bene.

Proprio per evitare che la soddisfazione dei creditori possa essere compromessa da condotte fraudolente dell'esecutato, il legislatore ha approntato una specifica disciplina atta a preservare l'appetibilità del bene e l'integrità delle rendite che lo stesso è in grado di produrre, sia impedendo che gli effetti di contratti di locazione stipulati prima del pignoramento possano compromettere la liquidazione del bene staggito e il suo valore di scambio, sia evitando che, nel corso della procedura, siano frapposti ostacoli alla proficua gestione del compendio pignorato.

Le norme in questione sono improntate a un'evidente finalità protettiva.

Così, dal primo punto di vista, l'art. 2923 c.c. sancisce i limiti e le condizioni di opponibilità delle locazioni che hanno per oggetto l'immobile pignorato, mentre, dal secondo punto di vista, l'art. 2918 c.c. stabilisce le condizioni di efficacia dei fatti estintivi e modificativi dei crediti derivanti da rapporti locatizi non ancora scaduti prima del pignoramento (compresi il pagamento anticipato dei canoni non scaduti e la remissione del relativo debito).

Dall'art. 2918 c.c. si ricava che:

- le liberazioni inferiori al triennio di canoni già scaduti al momento del pignoramento sono sempre opponibili ai creditori;
- le liberazioni eccedenti il triennio di canoni già scaduti al momento del pignoramento sono sempre opponibili ai creditori;
- le liberazioni inferiori al triennio di canoni non ancora scaduti al momento del pignoramento sono opponibili se anteriormente trascritte (fermo restando che l'art. 2643 c.c., di per sé, non prescrive alcuna formalità in questo caso) o, se non trascritte e in quanto risultino da atto avente data certa anteriore al pignoramento, per al massimo un anno dalla data di questo;
- le liberazioni eccedenti il triennio di canoni non ancora scaduti al momento del pignoramento sono opponibili ai creditori se trascritte anteriormente, o, in difetto di trascrizione, non oltre il termine di un anno dalla data del pignoramento, se risultano da atto avente data certa anteriore al pignoramento.

La liberazione per un periodo eccedente i tre anni, per avere effetto nei confronti dei creditori, deve quindi essere stata trascritta prima del pignoramento.

A questo proposito, come precisato dai giudici di legittimità, non è sufficiente che sia stato trascritto il contratto di locazione da cui risulti il pagamento anticipato o la mera indicazione dello stesso nel quadro "D" della nota di trascrizione, ma è necessaria un'autonoma formalità pubblicitaria, ai sensi dell'art. 2643, n. 9), c.c., mentre l'opponibilità della liberazione infratriennale o di quella ultratriennale non trascritta è subordinata all'esistenza di un atto avente data certa – anteriore al pignoramento – che la dimostri, essendo in ogni caso limitata al periodo di un anno dalla data di apposizione del vincolo.

Per quanto concerne, invece, i pagamenti eseguiti in corso di procedura e, in particolare, quelli disposti dal conduttore in favore dell'esecutato (o perché effettuati nelle mani del custode *ex lege* ai sensi dell'art. 559, comma 1, c.p.c., prima della designazione del custode giudiziario da parte del giudice dell'esecuzione, o perché intervenuto anteriormente alla conoscenza della sostituzione del secondo al primo), la Corte di cassazione ha affermato che, per attribuire loro efficacia liberatoria, il conduttore è tenuto, innanzitutto, a fornire la prova dell'avvenuto pagamento, tenendo conto della terzietà del custode giudiziario rispetto alle parti del rapporto locatizio (dovendosi la custodia giudiziale qualificare alla stregua di un patrimonio autonomo e separato, ovvero come un centro di imputazione di rapporti patrimoniali distinto dal titolare dei beni affidati al custode, il quale è titolare di un ufficio di diritto pubblico sottoposto al controllo dell'autorità giudiziaria e destinato a sostituirsi al suo titolare nella gestione e amministrazione della cosa).

Pertanto, debbono reputarsi inopponibili al custode la confessione giudiziale e il giuramento del locatore, così come non possono costituire idonea prova del pagamento eventuali ricevute, copie di partitario e, più in generale, documentazione formata dalla stessa parte che intende avvalersene, ovvero da soggetti portatori di interessi economici contrapposti a quelli della

procedura esecutiva (che, come tali, potrebbero indurre a fare figurare come avvenuti pagamenti in realtà mai effettuati).

In ogni caso, come pure precisato dai giudici di legittimità, la documentazione volta a dimostrare il pagamento del canone dev'essere munita di data certa ai sensi dell'art. 2704 c.c., in difetto della quale non può verificarsi se il pagamento sia stato eseguito a favore del soggetto che, in quel momento, era legittimato a riceverlo.

Pertanto, la quietanza rilasciata dall'esecutato-locatore consente al conduttore di essere esonerato dal provare l'adempimento e la data certa del pagamento – avendo natura di confessione stragiudiziale del fatto estintivo dell'obbligazione ai sensi dell'art. 2735 c.c. – a condizione che sia fatta valere nella controversia in cui siano parti, anche in senso processuale, gli stessi soggetti che sono, rispettivamente, autore e destinatario della dichiarazione confessoria.

Al contrario, nel giudizio promosso dal custode giudiziario, il conduttore non può opporre la quietanza quale confessione stragiudiziale del pagamento, proprio perché l'ausiliario del giudice dell'esecuzione è una parte processuale diversa dal locatore (esecutato) e, per le funzioni svolte, caratterizzata da terzietà: di conseguenza, nel predetto giudizio, la quietanza rilasciata dall'esecutato-locatore è priva di effetti vincolanti e, al limite, assume soltanto il valore di documento probatorio dell'avvenuto pagamento liberamente apprezzabile dal giudice, al pari di qualsiasi altra prova del processo (così come deve reputarsi liberamente apprezzabile, ai sensi dell'art. 2733, comma 3, c.c., la confessione giudiziale resa dall'esecutato in litisconsorzio con il conduttore e il custode).

Una volta provato il pagamento eseguito nelle mani dell'esecutato-debitore, l'effetto liberatorio è condizionato alla sussistenza dei presupposti dettati dall'art. 1189 c.c.: da questo punto di vista, può assumere rilievo il fatto che i canoni siano stati corrisposti al soggetto che li aveva sempre riscossi in precedenza, in assenza di comunicazione da parte del custode giudiziario dell'avvenuta surroga nella posizione dell'esecutato e di avvisi prescritti dalla legge processuale circa la pendenza della procedura esecutiva (posto che, come affermato dalla giurisprudenza, la trascrizione del pignoramento non costituisce, per il conduttore, mezzo di pubblicità idoneo ai fini della conoscenza del pignoramento dell'immobile), potendosi valorizzare tali circostanze al fine di ritenere integrati i requisiti dell'apparenza e della buona fede richiesti dal menzionato art. 1189 c.c.